

GREINARGERÐ

Forsaga:

Á fundi skipulagsnefndar 20. mars 2007 voru samþykktar tillögur frá vinnustofunni Þverá dags. mars 2007 m.s.br. um aðkomu, umferð og endurbætur á gatnalíni í Kópavogsdal, nánar til tekið við Dalveg og Fírhvammveg. Þegar hafa verið gerðar breytingar á deiliskipulagi fyrir Dalveg í samræmi við ofangreindar tillögur með breiklun Dalvegar, nýjum hringtögum og breyttir aðkomu.

Á fundi skipulagsnefndar 21. október 2019 var þessa ákæðið að hefja skipulagsvinnu við Dalveg 30 sem og að gera deiliskipulagsbreytingu á lóðum við Dalveg 32 og 20-28 og koma fyrir tengibraut milli Dalvegar og Reykjanesbrautar í samræmi við gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024.

Fyrirhuguðrar deiliskipulagsbreytingar á Dalvegi 20 til 28, 32 og nýtt deiliskipulag lóðarinnar að Dalvegi 30 eru í samræmi við ofangreinda aðgerðaráætlun og verða tillögurnar kynntar samhliða.

Stærð og afmörkun:

Deiliskipulagsvæðið sem er um 3 ha að stærð, afmarkast af Dalvegi 32 til austurs, Kópavogsdal ásamt Skógar- og Lækjahjalla til norðurs, Dalvegi 22 og 28 og opnu bæjarlandi til vesturs og Reykjanesbraut til suðurs og nær til lóðarinnar að Dalvegi 30.

Forsendur og markmið:

Greinargerð þessi er úrdráttur úr greinargerð á skipulagsæskilánum dags. 27. febrúar 2020 sem fylgja deiliskipulagi þessu en þar er nánar fjallað um m.a. rök breytingar, stærð og afmörkun skipulagsvæðisins, forsendur, markmið og áhrif byggðar á umhverfið sem og aðkomu, umferð, atvinnustarfsemi, gönguleiðir, opin svæði og bílastæði.

Sam rök fyrir breytingunni má nefna að núverandi húsnæði þarfnast viðhalds og endurnýjunar og er ekki nýtt í samræmi við áform lóðarhafa og stefnumörkunum bæjaryfirvalda eins og hún kemur fram í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 en þar er tekið fram í kafla 3 um markmið miðsvæðis svæðisráðgjafans að uppbygging við Reykjanesbraut hafi áfærð að þyrsta að miðstöð verslunar og þjónustu.

Tillagan er í samræmi við gildandi Aðalskipulag 2012 til 2024 m.s.br. en umrætt svæði er skilgreint sem verslunar- og þjónustuvæði (VP 22).

Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulagi Dalvegar:

Dalvegur 24, samþykkt í bæjarstjórn 16. júní 2009 og birt í B.-deild Stjórnartíðinda 3. júlí 2009

Dalvegur 32 samþykkt í bæjarstjórn 13. júlí 2007 m.s.br. 28. september 2017 og 8. maí 2018, birt í B.-deild Stjórnartíðinda 8. júní 2018.

21. janúar 1993 samþykkt bæjarráð heimið fyrir gróðurhúsum á svæðinu en það er ódeiliskipulagt.

Markmið með nýju deiliskipulagi fyrir Dalveg 30 er að tryggja að áframhaldandi uppbygging Dalvegar verði fest í sessi í skjólmörgu skipulagi og það verði í samræmi við aðgildandi deiliskipulagsupprætti atvinnuhúsnæðis við Dalveg.

Rök breytingar:

Núverandi húsnæði er ekki nýtt í samræmi við áform lóðarhafa og stefnumörkunum bæjaryfirvalda eins og fram kemur í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024, kafla 3 um atvinnulíf. Sjá ítarlegri rök í greinargerð með skipulagsæskilánum.

Núverandi staða deiliskipulagsvæðisins:

Á lóðinni er staðsett gróðurhús. Umferð á Dalvegi sem er tengibraut er um 13.700 bílar á sólarhring við og hefur farið vaxandi undanfarnir ár í takt við uppbyggingu atvinnuhúsnæðis við Dalveg og þéttingu byggðar. Við gatnamót Hilðarhjála og Dalveg hefur verið komið fyrir ljósastrýrum gatnamótum.

Umhverfisáhrif breytinga:

Þeir umhverfisáhrif sem skipulagsbreytingin er talin hafa áhrif á eru umferð, hljóðsvið og andrúmsloft, borgarlífsdagleg - samfélag og félagslegt umhverfi. Í minniáðli frá verkfræðistofunni Mannvitt dags. 12. febrúar 2020 er nánar fjallað um möguleg umhverfisáhrif af uppbyggingu á Dalvegi frá 18 til 32 og hvort þörf sé á sérstakum mótavæðingargörðum. Einnig er vísað í hljóðskýrslu dags. 1. febrúar 2020.

Umferð um Dalveg hefur aukist samfara aukinni uppbyggingu atvinnuhúsnæðis. Með fyrirhuguðum breytingum sem fela í sér breiklun götunnar með miðjum, nýju hringtögi og nýrri legu göngustíga mun umferðarþáði batna. Hægt mun á umferða og umferðarþýggi verður meira. Nækvæði áhrif eru bundin við framkvæmdastíma og felast helst í raski á flæði umferðar meðan á framkvæmdum stendur eins og jafnan er í framkvæmdum sem þessum í þéttbýli og aukinnar umferðar vegna aukins byggingarmagns á lóðum við Dalveg 20, 22, 24, 26, 28, 30 og 32. Uppbygging á lóðinni að Dalvegi 30 mun á heilinu lítið hafa áhrif á borgarlífsdagleg og félagslegt umhverfi, þar sem eldra atvinnuhúsnæði verður skipt út fyrir nýtt. Ásjnd mun breytast og uppbygging mun skapa aðstöður og aðdráttarafi fyrir fjölbreytt mannlíf. Uppbygging á svæðinu mun samt leiða af sér tímabundin ónæði vegna efnisfátunga sem og við undirbúning húsgrunna og bílaklára á framkvæmdastíma. Gera má ráð fyrir að uppbygging svæðisins nái yfir nokkru ána tímabili, þegar henni verður lóð verður umferð meiri en nú er, sem leiðir af sér aukinn hávaða meðfram umferðarmætti götunnar sem nemur um 1-7 dB. Sjá ítarlegri rök í greinargerð með skipulagsæskilánum.

Tillaga að deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir að fjarlægja allar núverandi byggingar á lóðinni og reisa í þeirra stað verslunar- og þjónustuhúsnæði á 3 og 4-5 hæðum auk niðurgrafinnar bílagæmslu. Heildarflatarmál eykst frá núverandi byggingarmálini í um 16.500 m² án bílagæmslu en hún er áætluð um 4.000 m² að stærð. Hámarksbyggingarmálini er áætluð um 0,8 en um 1 með bílagæmslu. Aðkomu, fyrirkomulag bílastæða og bílastæða krefja breytingu og verður eitt stæði á hverja 100 m² þeymslurými, eitt stæði á hverja 50 m² skrifstofurými og eitt stæði á hverja 35 m² í verslunarrými. Hámarksfjöldi bílastæða á lóð verður eftir breytingu 470 þar af 140 neðanjarðar en með tilmáli til bílastæðaröfu getur fjöldi fæðkað af hlutföli breytast. Sjá nánar í greinargerð með skipulagsæskilánum.

Aðkoma og umferð:

Aðkoma að svæðinu breytist verulega með nýrri húsagötu að vesturhluta lóðarinnar og breyttum gatnamótum við Dalveg. Breytt fyrirkomulag göngustíga breyta ásjnd gönguleisna þannig að ekki verður um hefðbundin götutak að ræða heldur verða áfærðar sýndar með mörkum og eða mismunandi ýfirborði. Nýyr göngustigar verða lagðir samhliða götum. Samfelldi ákstureiðir verður austast á lóðum við Dalveg 6-8 að Dalvegi nr. 32.

Gönguleiðir:

Gönguleiðir liggja um deiliskipulagsvæðið og eru þær hluti af stærra heildarskipulagi stíga í Kópavogsdal. Gert er ráð fyrir að aðalstígar verði 3 metra breiðir.

Fornleifar:

Nú finnst fornleifar sem áður voru ókunnar og skal finnað skýra Fornleifavernd ríkisins frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Er fornleifar finnað við framkvæmd verks skal sé sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort verki megi fram haldia og með hvaða skilmálum.

Tilfæðli:

Á deiliskipulagsupprætti kemur fram krafa um að róa aspa sem standa við götuslag á norðurlóðarmörkum við Dalveg verði óhreyft.

Byggs:

Fyrirhuguð breyting á Dalvegi 30 sem felur í sér að fjarlægja núverandi gróðurhús og tengist Dalvegi á nýjum stað gerir ráð fyrir eftirfarandi byggingarættum á lóðinni:

- Á byggingarætti nr. 30 a við Dalveg er gert ráð fyrir verslun- þjónustu og atvinnuhúsnæði á fjórum til fimm hæðum. Hámarks vegg og þakhæð er áætluð 21,2 metrar og hámarks byggingarmagn er áætlað 10,500 m².
- Á byggingarætti nr. 30 b við Dalveg er gert ráð fyrir verslun- þjónustu og atvinnuhúsnæði á þremur hæðum. Hámarks vegg og þakhæð er áætluð 14 metrar og hámarks byggingarmagn er áætlað 3,000 m².
- Á byggingarætti nr. 30 c við Dalveg er gert ráð fyrir verslun- þjónustu og atvinnuhúsnæði á tveimur hæðum. Hámarks vegg og þakhæð er áætluð 14 metrar og hámarks byggingarmagn er áætlað 3,000 m².
- Gert er ráð fyrir 4.000 m² niðurgrafni bílagæmslu á lóðinni sem óbreytt 20.688 m² að stærð.

Skráðstaða svæðisins og byggingarform:

Í byggingarreglugerð nr. 202 er sagt fyrir um gerð aðalteikninga. Skilmálateikning skal fylgja aðalteikningum. En hún skal sýna hvernig aðalteikningar húsa falla að skipulagsfyrirmælum einstakra lóða eins og koma fram í tillögu að breyttu deiliskipulagi í þessari greinargerð. Áður en aðalteikningar eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu þurfa hönnuðir lóðarhafa að leggja byggingarform sín (fundgöng) fyrir skipulagsráði til afgreiðslu. Í þeim skal liggja fram ofangreind skilmálateikning og sýnt hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að viðmiðum í almennum skilmálum og sérákvæðum.

Nánari útskýring deiliskipulagsins:

Lóðastærðir á deiliskipulagsupprætti eru leiðbeinandi og ávarðast nánar við gerð mælliblaða. Hæðaklár húsa og lóða koma fram á hæðarblaði. Mæli- og hæðarblöð verða unnin og gefin út í kjölfar deiliskipulagsins. Sá fyrirnari er gerður að lóðastærðir og hæðalega getur breyst við gerð hæðar- og mælliblaða.

Ferill málsins.

Á fundi skipulagsráðs nr. 70 dags. 2. mars 2020 var lögð fram tillaga skipulags- og byggingardeildar að breyttu deiliskipulagi Dalvegar 30 ásamt umhverfismati verkfræðistofunnar Mannvitt dags. 12. febrúar 2020.

Skipulagsráð samþykkaði tillöguna og vísaði erindinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 10. mars 2020 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Tillagan var auglýst í Fréttablaðinu og birt í Lögðingarbíði 17. mars 2020. Tillagan var kynnt á streymisfund 26. mars 2020. Aftugæmslir og ábendingar bárust. Á fundi skipulagsráðs 18. maí 2020 var erindið lagt fram að nýju og því frestað og vísað til útsagnar skipulags- og byggingardeildar. Á fundi skipulagsráðs 15. júní 2020 var erindið dags. 27. febrúar 2020 og breytt 15. júní 2020 lagt fram að nýju ásamt útsagn skipulags- og byggingardeildar dags. 15. júní 2020 og samþykkt með eftirfarandi breytingum:

Smáspennistöð er færð til og sett inn á bæjarland vestan við Dalveg 30a.

Kvæð er sett um að á þurkumtíðum sjá lóðarhafa um að nýrðina lóð.

Vegastöð suman Dalvegar 30a, b og c verði fært til suðurs um rúma 2 metra.

Tillagan með öðrum breytingum var samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 18. júní 2020 var erindinu vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 23. júní 2020 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Erindið var sent Skipulagsstofnunnar til afgreiðslu. Með vísan í bréf skipulags- og byggingardeildar dags. 17. ágúst 2020 til Skipulagsstofnunar vor eftirfarandi breytingar dags. 25. ágúst 2020 gerðar á deiliskipulagsupprætti og skipulagsæskilánum:

Í sérákvæðum skipulagsæskiláms (stær. 10 13) eru auglýsingarskilti ekki lengur heimiluð ofan á þökum bygginga, gert ráð fyrir einu rebbjástæði á hverja 100 m² atvinnuhúsnæði í skjóli á lóð eða innan bygginga (stær. 10 7) og breyttum deiliskipulagsupprætti) og bætt við í greinargerð húsakönnun fyrir núv. gróðurhús á lóð og erindið skráð sem nýtt deiliskipulag.

22. september 2020

Stjórnartíðindi B-deild nr.: 940

Útgáfudagur: 28. september 2020

Skýringar

Byggingarmerki

Mörk skipulagsvæðis

Lóðarmörk

Platanir lóða

Fjöld hæða og kjallar

Vegetatíon og ljósgræni

Öðr skýringar

Núv. land/í

Skýringarmörk

Byggingarmerki

Mörk skipulagsvæðis

Lóðarmörk

Platanir lóða

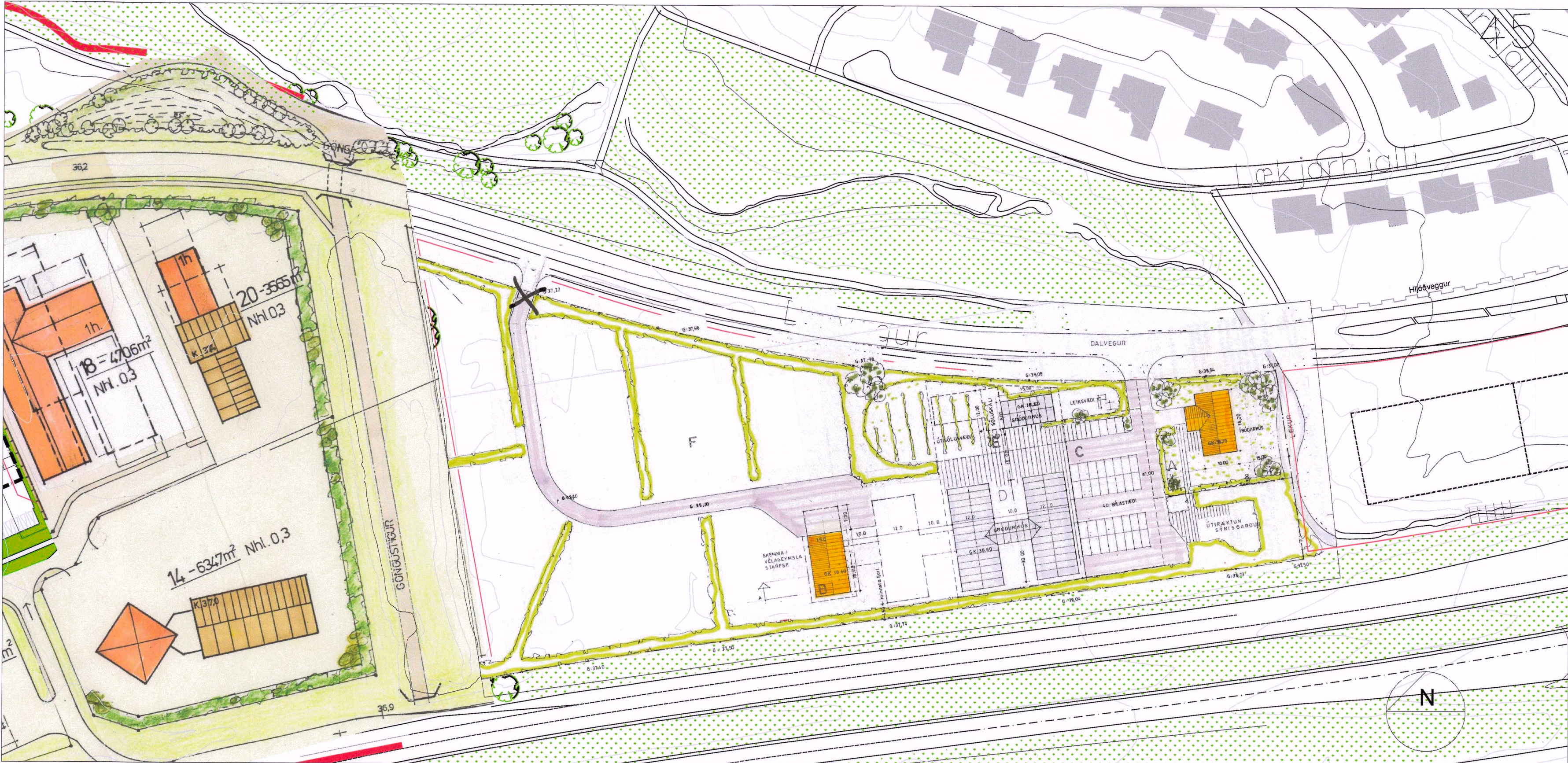
Fjöld hæða og kjallar

Vegetatíon og ljósgræni

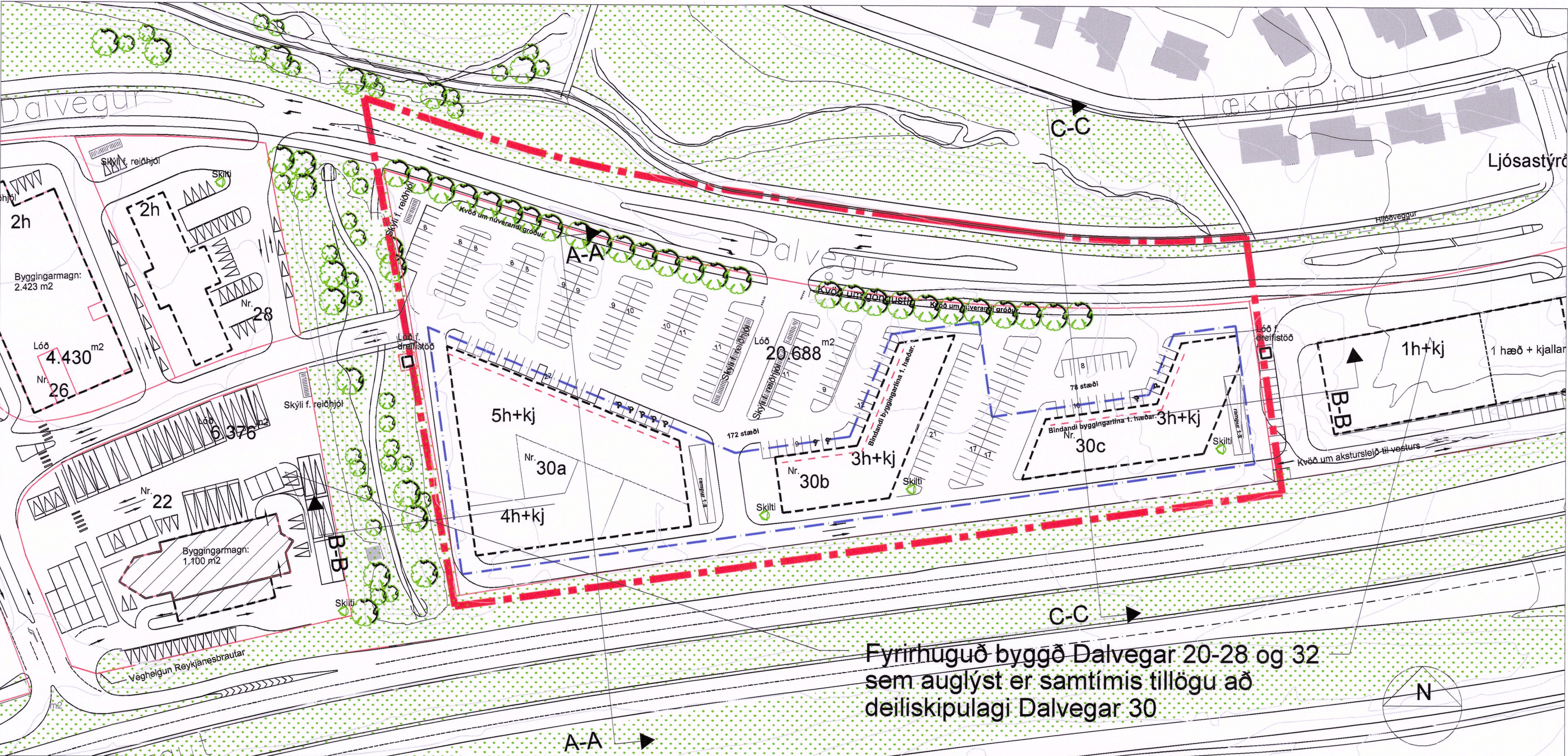
Öðr skýringar

Núv. land/í

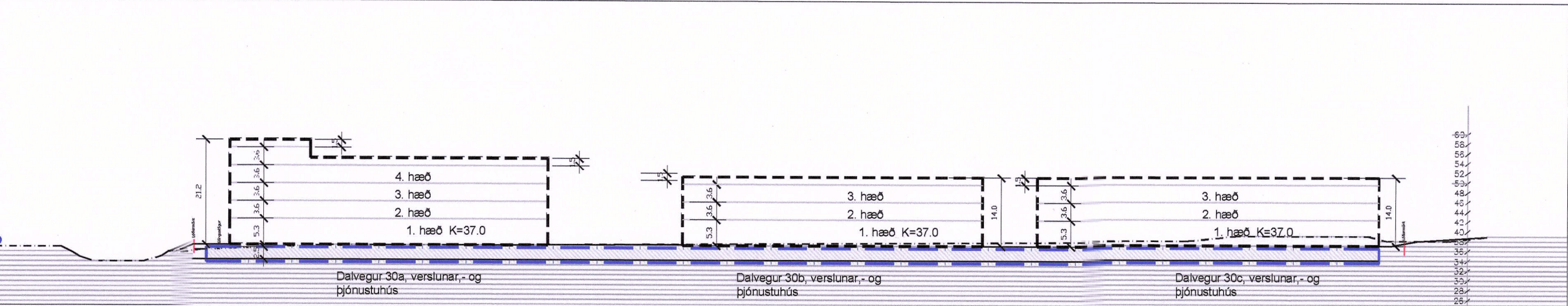
Skýringarmörk



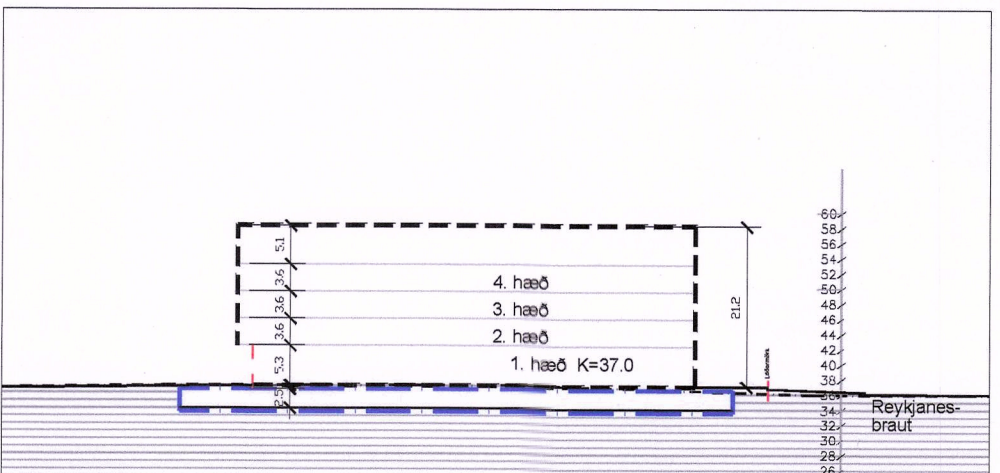
Skipulag við Dalveg 30 samp. í bæjarráði 21.1.1993.



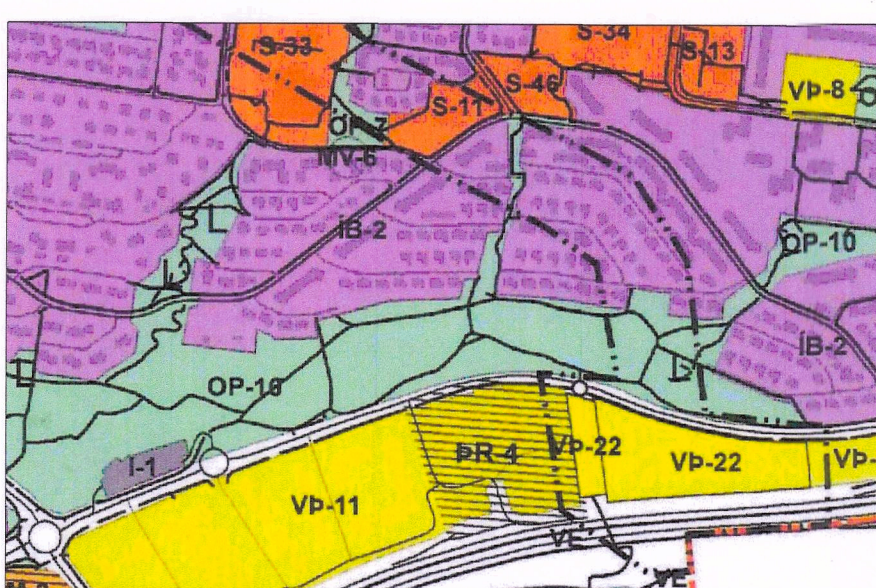
Deiliskipulag Dalvegar 30



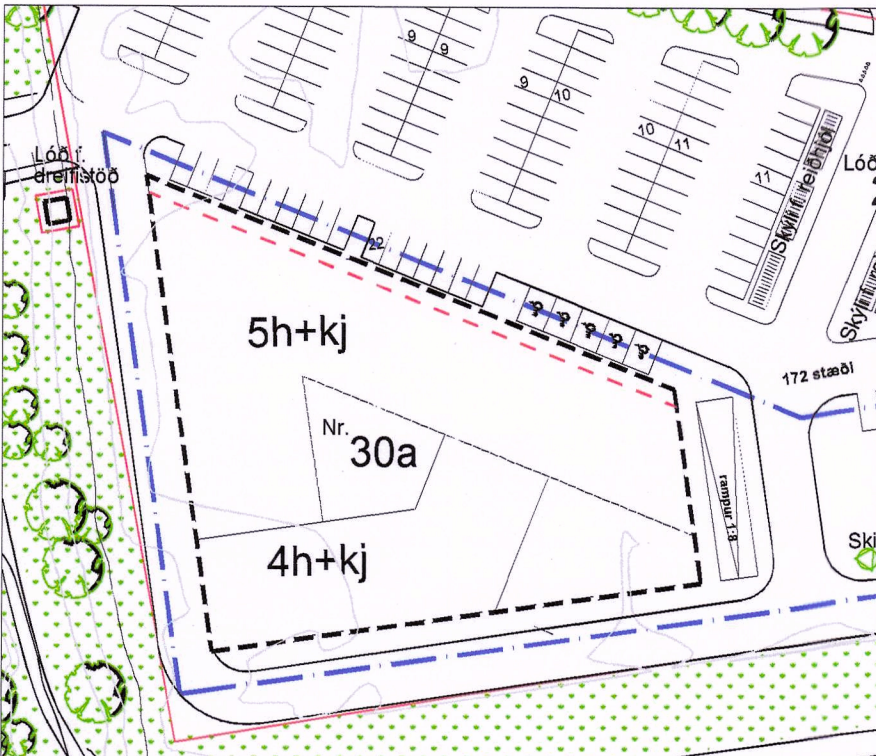
Deiliskipulag: Dalvegur 30 a, b og c Sneiðing B - B



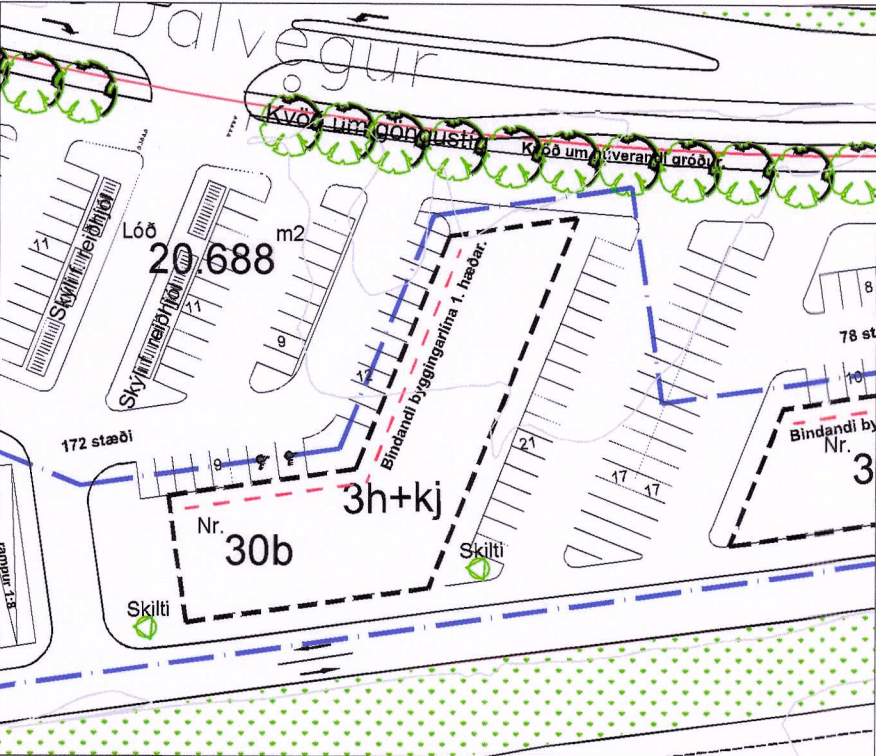
Deiliskipulag.: Dalvegur 30 a Sneiðing A-A



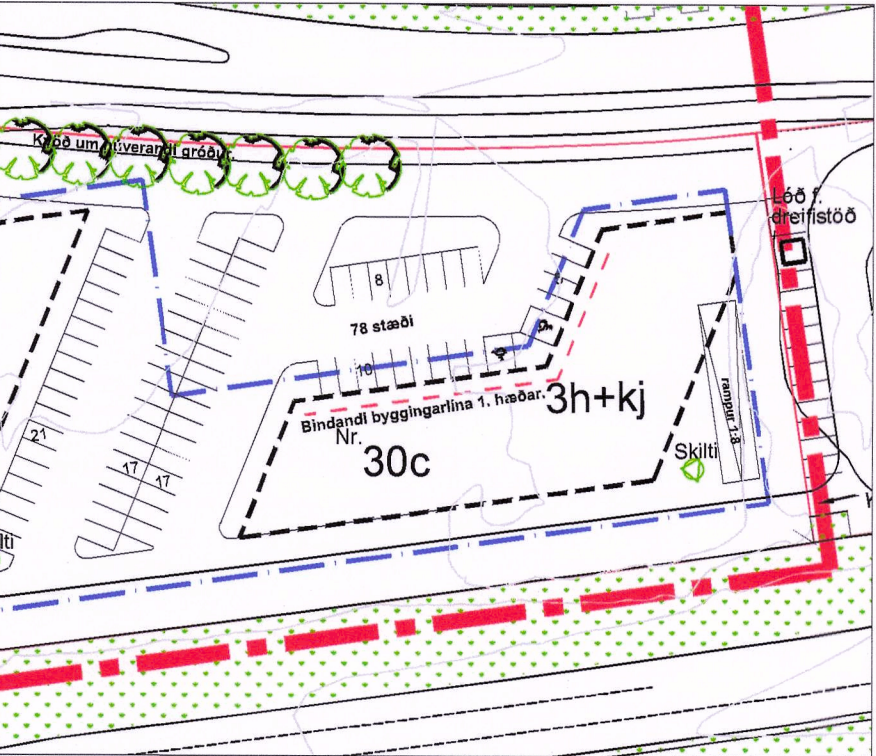
Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2012-24 Staðfest 24. febrúar 2014 m.s.br.



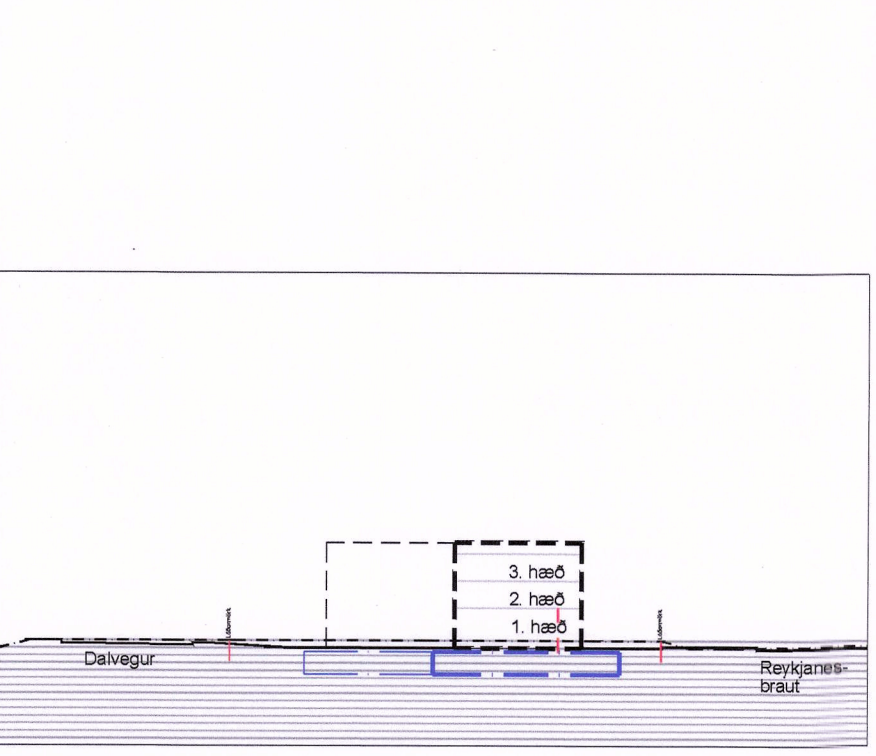
Skýringarmynd. Dalvegur 30 a Mkv. 1:1000



Skýringarmynd. Dalvegur 30 b Mkv. 1:1000



Skýringarmynd. Dalvegur 30 c Mkv. 1:1000



Deiliskipulag.: Dalvegur 30 c Sneiðing C-C

KÓPAVOGSBAER

Dalvegur 30. Deiliskipulag.

Skjal sótt af '000000000' dags. 19.08.2026